

Всеукраїнський конкурс студентських наукових робіт

2017/2018 навчального року

**Шифр:** «ранкова пташка»

**Тема роботи:** «Правовий статус штучно утворених (намитих) земельних ділянок. Порядок створення та придбання прав на такі ділянки»

Секція: «Право»

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ШТУЧНОЇ (НАМИТОЇ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЇЇ СТАТУС В УКРАЇНІ.....</b>	<b>7</b>
1.1. Поняття штучно утворених земельних ділянок: теоретичний та правовий аспекти. Розмежування від суміжних понять .....	7
1.2. Правовий статус штучно утворених земельних ділянок за законодавством України.....	11
<b>РОЗДІЛ 2. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СТВОРЕННЯ Й НАБУТТЯ ПРАВ НА ШТУЧНІ (НАМИТІ) ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ.....</b>	<b>16</b>
2.1. Порядок створення штучних (намитих) земельних ділянок за законодавством України.....	16
2.2. Набуття прав на штучно створені (намиті) земельні ділянки та порядок їх використання в Україні .....	20
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>24</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....</b>	<b>28</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Усі ми звикли до розуміння земельної ділянки як природного об'єкта та сприймаємо її як частину самої природи. Однак, технологічний прогрес, якого за останні десятки років досягло людство, дозволяє нам по-новому поглянути на такі звичні для нас речі. Так, людина вже давно створює штучні земельні ділянки для їх різного цільового використання. Наприклад, міжнародний аеропорт Кансай, що знаходиться в Японії розташований на острові, який було утворено з пресованого сміття, острови Пальм в Дубаї слугують прекрасною зоною яка приваблює туристів з усього світу, але найбільш вражаючим є той факт, що близько 40% території Нідерландів та 60% території Данії було утворено в результаті діяльності людини. Усе це, в першу чергу, свідчить про актуальність розвитку будівництва таких земельних ділянок, чому сприяє ще й порівняно нижча вартість на них, порівняно з ціною «натуральної» землі. У зв'язку з цим, виникає безліч питань, що в першу чергу постають в правовому полі та стосуються проблем порядку створення штучних земельних ділянок, введення їх в експлуатацію, реєстрації прав на них, обігу та порядку використання. Окрім того, на сьогодні в Україні відсутнє чітке нормативно-правове регулювання, яке стосувалося б наведених питань, що в свою чергу створює відносні перешкоди для створення таких земельних ділянок, а також утруднює використання вже створених, адже прогалини в існуючому нормативному масиві не завжди можна заповнити аналогією права чи закону, бо даний вид земельних ділянок має свою специфіку, яка потребує окремого чіткого законодавчого регулювання. Створення оптимальної моделі такого регулювання можливе лише як результат глибокого аналізу сучасної української нормативно-правової бази, а також урахування прогресивного досвіду зарубіжних країн, що матиме на меті внесення відповідних змін і доповнень, які сприятимуть поставленим

завданням, що стосуються правильного та збалансованого використання природних ресурсів України та економічного зростання нашої держави.

**Мета і завдання дослідження.** Метою даної науково роботи є формування комплексного теоретичного підходу до розуміння правового режиму штучно утворених земельних ділянок, а також виведення власних наукових висновків та формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з експлуатацією даного виду землі.

Відповідно до поставленої мети, можна виділити такі завдання:

- дати чітку дефініцію такій категорії, як «штучно утворена земельна ділянка», а також провести розмежування її від суміжних понять;
- провести аналіз чинного законодавства та законопроектів, присвячених правовому регулюванню суспільних відносин, пов'язаних зі створенням та експлуатацією штучно створених земельних ділянок, та які визначають їх правовий статус;
- дослідити порядок створення штучної земельної ділянки;
- визначити порядок та способи набуття прав на штучно утворені земельні ділянки.

**Методи дослідження.** Методологічна основа даного наукового дослідження була обрана виходячи з поставлених мети та завдань. Таким чином, були використані загальнофілософські, загальнонаукові, та спеціальні наукові методи дослідження. Діалектичний метод пізнання дозволив дослідити суспільні відносини, використання штучно утворених земельних ділянок у їх взаємозв'язку з іншими природними об'єктами. За допомогою формально-логічного методу проаналізовано норми чинного законодавства; системно-структурний метод дозволив дослідити систему органів державної влади, які приймають участь в процесі створення та введення в експлуатацію штучно утворених земельних ділянок; порівняльно-правовий метод використано для дослідження нормативного регулювання окреслених суспільних відносин в Україні та в інших державах; за допомогою методів

індукції та дедукції зроблено логічні умовиводи щодо порядку використання даного виду земель; метод моделювання було застосовано для підготовки власних пропозицій внесення змін та доповнень до чинного законодавства щодо правового регулювання, а також визначення позитивної чи негативної дії законопроектів, які спрямовані на регулювання порядку створення та експлуатації штучно утворених земельних ділянок, та можуть бути прийняті.

**Об'єктом дослідження** виступають суспільні відносини, які виникають в процесі створення та використання штучно утворених земельних ділянок. **Предмет дослідження** становлять штучно утворені земельні ділянки, їх правовий статус та режим використання.

**Теоретичну основу дослідження** склали праці таких вітчизняних та зарубіжних вчених: К.Д. Гаврилюк, К.О. Гринь, Ю.З. Драпайло, О.М. Дроваль, А.Б. Наконечний.

**Наукова новизна результатів наукового дослідження** полягає в тому, що вперше було проведено комплексне теоретичне дослідження феномену штучно утворених земельних ділянок, запропоновано власне визначення даного поняття. Досліджено їх правовий статус та висунуто власні пропозиції щодо удосконалення законодавчого регулювання пов'язаних з цим суспільних відносин.

**Апробація результатів дослідження.** Положення й висновки дослідження було обговорено на науково-практичній конференції «Верховенство права очима правників-початківців» (м. Одеса, 2017 р.). Результати роботи було впроваджено в навчальну діяльність (Акт про впровадження додається в зашифрованому вигляді, а також оригінал у паперовому вигляді). Окрім того, робота стала фіналістом конкурсу, організованим та проведеним міжнародною юридичною фірмою DLA Piper Ukraine (м. Київ, 2017 р.).

**Публікації.** Основні положення роботи було відображено в тезах доповідей на науково-практичній конференції (копія тез додається у зашифрованому вигляді).

**Структура наукової роботи** обумовлена метою та завданнями дослідження й складається зі вступу, двох розділів, які містять в собі чотири підрозділи, висновків та списку використаної літератури.

## **РОЗДІЛ 1. ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ШТУЧНОЇ (НАМИТОЇ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЇЇ СТАТУС В УКРАЇНІ**

### **1.1. Поняття штучно утворених земельних ділянок: теоретичний та правовий аспекти. Розмежування від суміжних понять**

В наші дні тема створення штучних земельних ділянок набирає все більшої актуальності. Земля – один з найважливіших природних ресурсів, який використовує людина в своїй діяльності. В Конституції України зазначено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1]. Вона є основою економічного розвитку будь-якої країни. Однак, сьогодні, постають проблеми, які пов'язані з його інтенсифікацією та опосередковано стосуються створення штучних земельних ділянок. Так, наприклад, активне функціонування морських портів сприяє розвитку будівництва нових потужностей, залученню великого числа приватних інвестицій. А в зв'язку з цим виникає необхідність збільшення їх території. Але на сьогодні існує проблема з відсутністю вільних земельних ділянок, і як результат таке розширення стає неможливим. І одним із способів розв'язання даної проблеми є будівництво штучних земельних ділянок.

Утворення нових земельних ділянок і збільшення прибережної смуги в результаті наміву ґрунту чи піску, відомо ще з часів римського права під назвою *alluvio*, а відрив смуги землі з подальшим її зрощенням з іншою частиною суходолу іменувалось *avulsio* [20, с. 68]. Важливо звернути увагу на те, що деякі вчені, які займаються дослідженням даної проблематики, є прибічниками підходу, відповідно до якого вживання терміну «штучно створена земельна ділянка» є неправильним, в зв'язку з тим, що «земля, як об'єкт природи, не може бути заново створеною» [17, с. 154]. Однак, це твердження можна спростувати, якщо детально проаналізувати статті Водного та Лісового Кодексів, де містяться норми, які допускають створення штучних водойм та лісових насаджень. Очевидно, що такі положення можуть

бути аналогічно застосовані й в ситуації з штучно створеною земельною ділянкою. Окрім того, за існуючими в Україні вже законопроектом, штучна земельна ділянка визнається природнім об'єктом (земельною ділянкою) після введення її в експлуатацію [8].

Порівняно нещодавно було прийнято Закон України «Про морські порти України», який містить правову дефініцію поняття штучно створеної земельної ділянки. Відповідно до п. 17 ст. 1 вказаного Закону, «штучно створена земельна ділянка – земельна ділянка, створена (намита, насипана, створена із застосуванням інших технологій) в межах акваторії морського порту» [7]. Окрім цього, існує також винесений на розгляд проект Закону України «Про штучно створені земельні ділянки на водних об'єктах в межах акваторії морських портів», який містить суміжне поняття «штучної території» та відокремлює його від поняття «штучно утвореної земельної ділянки». Так, під штучною територією розуміється споруда, що створюється на водних об'єктах в межах акваторії морських портів шляхом наміву, насипу або із застосуванням інших технологій, на якій після її прийняття в експлуатацію здійснюється формування штучної земельної ділянки, а штучно створена земельна ділянка – це створена на штучній території в межах акваторії морського порту земельна ділянка, яка може примикати до існуючих земельних ділянок, в тому числі й штучно створених, або бути ізольованою від інших ділянок [8]. На нашу думку, прив'язка означення штучної земельної ділянки до місця її створення звужує дане поняття, адже її може бути споруджено не тільки на водних, а й на інших природних об'єктах. Окрім того, правове визначення даного поняття необхідно навести також в стрижневому акті галузі земельного права – Земельному кодексі України (далі ЗК). Можемо запропонувати власне визначення даного поняття: штучно створена земельна ділянка – це споруджена територія, яка створюється шляхом наміву, насипу ґрунту або із застосуванням інших технологій на природному об'єкті, і після введення її в експлуатацію отримує також статус земельної ділянки.



Але, поки термін «штучна територія», *de-jure*, не використовується в законодавстві, він є загальновизнаним та достатньо поширеним в наукових колах. Тим не менш, все ж таки й тут чіткого та загальновизнаного визначення даного поняття не існує, але більшість вчених розуміють під ним земельні ділянки, створені на водних об'єктах за допомогою намиву, насипу ґрунту, або з застосуванням інших технологій [11, с. 58]. Однакове вживання термінопонять як під час правотворчості, так і в процесі правозастосування запобігає різночитанню, колізіям, неоднозначності, правовим спорам і юридичним конфліктам. Точність вживання термінопонять має особливе значення [9, с. 11]. Очевидно, що терміни «штучна територія» та «штучна земельна ділянка» є дуже схожими й потребують проведення чіткого їх розмежування, як з теоретичної, так й практичної точки зору.

Аналізуючи значення слова «штучний», можна дійти до висновку, що воно означає: 1) природний, зроблений на зразок справжнього; 2) неприродний, роблений, не справжній; 3) зроблений, створений руками людини на відміну від природного [19]. З урахуванням етимологічного значення слів і приватноправового підходу в дослідженні, можна зробити висновок про те, що під штучною територією потрібно розуміти обмежений земельний простір, створений не природою, а іншими неприродними силами, в тому числі працею людини, та володіє ознаками об'єкта цивільних прав.

Важливо згадати про те, що жоден нормативно-правовий акт вітчизняного законодавства не дає визначення «штучного острова», що залишає можливість науковцям та правникам-практикам самим визначати його зміст. В наукових колах існує думка, що штучний острів є не видом штучної земельної ділянки, який ізольовано від інших земельних ділянок водою, а особливим видом нерухомості, який створюється як споруда і в подальшому розглядається законодавством як така, а не як земельна ділянка чи природний об'єкт [12, с. 129]. Відповідно до Конвенції про територіальне море та прилеглу зону, під островом розуміється природно утворений простір суші, оточений водою і розташований над рівнем найбільшого

припливу. У свою чергу штучні острови не мають статусу островів і не мають територіального моря, виключної економічної зони і континентального шельфу, і навколо них встановлюються зони безпеки не більше 500 метрів від кожної точки зовнішнього краю штучних островів [2]. Що стосується цілей створення штучних островів, то вони законодавцем не регламентуються, але очевидно, що вони не повинні суперечити українським нормативно-правовим актам і міжнародними договорам. Таким чином, можна говорити про те, що штучний острів – це штучна ділянка суші, створена на землях водного фонду в будь-яких цілях, що не суперечать законодавству України, і відповідає вимогам діючих нормативних актів. Терміни «штучні острови» і «штучні земельні ділянки» (і аналогічні йому) мають схожу природу, але відрізняються тим, що штучні острови повністю омиваються поверхневими водами, а штучні земельні ділянки мають примикати до материкової частини або острову.

У той же час, термін «штучна територія» є загальним для термінів «штучні острови» і «штучні земельні ділянки». Оскільки його значення, без сумніву, ширше, він співвідноситься з ними як загальне і конкретне явище правової дійсності. В силу цього не можна розглядати штучну територію як правову категорію, тотожну позначених вище понять. На наш погляд, це дозволяє судити про необхідність виділення фундаментальної правової категорії «штучна територія», яка представлятиме вихідний пункт формування більш приватних, супідрядних категорій.

Далі виникає питання про розмежування зазначених раніше понять і поняття «гідротехнічна споруда», оскільки технологія створення тих та інших може бути однаковою. Штучна земельна ділянка може служити різним цілям: одна – рекреаційним, інша як захист від повені. Тобто нормативно-правові акти, будівельні норми і правила не проводять чітких відмінностей між гідротехнічними спорудами та штучними ділянками, і в даний час вирішення спірних ситуацій може бути здійснено тільки в суді, оскільки відсутні єдині критерії віднесення об'єктів до тих чи інших штучних споруд.

Проведене дослідження дозволяє зробити наступні висновки. Штучна територія як правова категорія є родовим поняттям, а штучно створені земельні ділянки та острови – видовими, основним критерієм відмінності яких є ступінь омивання їх кордонів поверхневими водами водних об'єктів. Так, повністю оточену водою штучну ділянку необхідно вважати штучним островом, а при частковому омиванні водою і більшою наближеністю ділянки до суші – штучно створеною земельною ділянкою.

## **1.2. Правовий статус штучно утворених земельних ділянок за законодавством України**

Актуалізація питання визначення правового статусу штучно створених земельних ділянок пов'язана з прийняттям ЗУ «Про морські порти України», стаття 1 якого на законодавчому рівні закріпила легальне визначення даного поняття. Окрім того, деякими іншими положеннями даного нормативно-правового акту було передбачено внесення відповідних змін до інших законодавчих документів задля уникнення потенційно можливих суперечностей.

Новаціями до ЗК України встановлено в ст. 58 останнього віднесення штучно утворених земельних ділянок до земель водного фонду, що було також передбачено ст. 24 ЗУ «Про морські порти України», однак, не знайшло відповідного відображення в нормах Водного кодексу України.

В наукових колах триває дискусія щодо доцільності та послідовності такого віднесення. Зокрема, ст. 69 ЗК України відносить землі морських портів до підкатегорії «землі морського транспорту» в рамках категорії «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» [4]. В ст. 1 Закону зазначено, що територія морського порту – це частина сухопутної території України з визначеними межами, у тому числі штучно створені земельні ділянки [7]. Тож, у такому вузькому значенні до території морського порту не включається його акваторія. Якщо

розмежовувати поняття території та акваторії, то остання складається з земель водного фонду, а законом передбачено збільшення території саме за рахунок створення штучних земельних ділянок в межах акваторії. Такий підхід вважається некоректним та потребує доопрацювань, зокрема існує пропозиція внесення змін до ЗУ «Про морські порти України» шляхом виключення в п. 16 ч. 1 ст. 1 словосполучення «з визначеними межами» й додати у кінці визначення слова «що знаходиться в межах морського порту» [13].

Варто також звернути увагу на те, що ч. 3 ст. 24 ЗУ «Про морські порти України» встановлює, що територія морського порту може складатися із земель морського транспорту, земель промисловості та земель водного фонду [7]. Таке віднесення можна розглядати як обмеження можливостей використання даного виду земель. Ніяких інших цілей для створення штучних земельних ділянок, окрім реконструкції гідротехнічних споруд портів, об'єктів їх виробничої та інженерної інфраструктур не можна виділити враховуючи норми сучасного законодавства. Тобто, зараз не передбачено можливості створення штучної земельної ділянки з метою розміщення на ній об'єктів капітального будівництва – житлових будинків, готелів, інших об'єктів інфраструктури (за виключенням портової). При такому підході ніяк не враховано самотійне рекреаційне та інфраструктурне значення штучних територій, їх роль в забезпеченні безпеки шляхом укріплення та збільшення берегової лінії. І якщо вже ч. 4 ст. 59 ЗК України встановлює можливість надання штучно утворених земельних ділянок в оренду для будівництва та експлуатації портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту, то можливо, було б доцільно віднести даний вид землі до земель морського транспорту, враховуючи їх основне цільове направлення [18, с. 127].

Друга проблема, яка виникає через невизначеність правового статусу штучних земельних ділянок, – це неможливість розміщення на них об'єктів капітального будівництва. Чинне законодавство прямо пов'язує будівництво

з земельними ділянками і не передбачає можливості розміщення будівель і споруд (тобто об'єктів нерухомості) на інших об'єктах нерухомості і тим більше на об'єктах рухомого майна. Практика застосування норм, що регулюють порядок видачі дозволів на будівництво, процес будівництва і реєстрацію прав на об'єкти завершеного будівництва, містить ряд одиничних випадків реєстрації об'єктів капітального будівництва, фактично розміщених на інших об'єктах нерухомості. Однак дана ситуація тільки підтверджує наявність у діючих нормах надмірно широкого поля для адміністративного розсуду. З огляду на викладену проблему, недоцільною є і реєстрація створеної інвестором ділянки суші, на якій інвестор планує здійснення будівництва, в якості гідротехнічної споруди, що також є об'єктом нерухомості. Таким чином, чинним законодавством інвестору не забезпечуються належні гарантії на створений ним штучну ділянку суші, що робить зазначену діяльність інвестиційно непривабливою і нездійсненною на практиці, збільшуючи ризики інвестора щодо подальшого використання створеного ним об'єкта [16].

Таким чином, зміна правового статусу штучно утворених земельних ділянок дасть можливість більш пластичного їх використання з урахуванням різноманітних стратегічних, економічних та соціальних цілей. Існує доволі слушна думка, відповідно до якої, до ЗК необхідно влучити поняття штучно створених земельних ділянок без їх прив'язки до місця створення – меж акваторії морського порту, оскільки дане означення буде звужувати їх місце розташування, адже штучне створення земель можливе й на інших водних об'єктах, а також навіть в міській зоні з метою будівництва доріг, будівель, створення зон зелених насаджень на дахах будівель та інше [14, с. 56].

Крім того, після створення штучної земельної ділянки коректним було б включення її до муніципального утворення, на території якого вона була створена або до якого вона має найближчу територіальну наближеність. Таким чином, після отримання інвестором дозволу на введення в експлуатацію штучної земельної ділянки, необхідно перевести її з категорії

земель водного фонду в землі населених пунктів, встановивши при цьому факт створення ділянки як безумовну підставу для такого переходу. Слід також встановити спеціальний термін і спрощений порядок для встановлення меж штучної земельної ділянки та її переходу з метою забезпечення можливості для інвестора максимально швидко приступити до будівництва. Крім того, необхідно врахувати, що штучні земельні ділянки не мають статусу островів і тому не мають свого територіального моря і континентального шельфу. Таким чином, необхідно визначити процедуру створення штучних земельних ділянок з моменту надання інвестору водного об'єкта або частини водного об'єкта в користування для створення штучної земельної ділянки до моменту реєстрації права власності на неї і на об'єкти нерухомого майна, згодом побудовані на ній. При цьому слід зазначити, що штучно створеним територіям, не призначеним для розміщення об'єктів капітального будівництва, доцільно надавати статус гідротехнічної споруди, оскільки для цілей розміщення тимчасових споруд та інших споруд, що не відносяться до об'єктів капітального будівництва, статус земельної ділянки не є необхідною умовою.

Окрім вищезазначеного, існує також проблеми в правовому полі, які стосуються браку норм в загальних актах кодифікованого характеру, а також відсутності спеціальних законів чи актів відомчого характеру, які б стосувалися регулювання порядку створення штучних земельних ділянок, відносин між власником (особою в чиєму володінні знаходяться об'єкти на яких планується створення штучних земельних ділянок), ініціатором та суб'єктом їх створення, погодження проектів землеустрою та введення в експлуатацію, особливостей державної реєстрації таких ділянок та набуття прав на них. Ці питання мало вирішити схвалення розробленого та рекомендованого до прийняття Проекту закону України № 2968 «Про штучно створені земельні ділянки на водних об'єктах в межах акваторії морських портів», який на даний момент ще знаходиться на розгляді в парламенті. Окрім того, на нашу думку, доцільно було б розробити та

прийняти спеціальні будівельні норми та регламенти, які б визначали особливі технічні вимоги для створення штучних земельних ділянок.

## **РОЗДІЛ 2. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СТВОРЕННЯ Й НАБУТТЯ ПРАВ НА ШТУЧНІ (НАМИТІ) ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

### **2.1. Порядок створення штучних (намитих) земельних ділянок за законодавством України**

Порядок створення штучних земельних ділянок в Україні на сьогоднішній день залишається законодавчо неврегульованим, а також майже недослідженим у земельно-правовій науці. Безумовно, збереження та раціональне використання природних ресурсів є основоположним принципом, який має спрямовувати управління територіальним розвитком. Створення нових ділянок суші має супроводжуватись ретельною оцінкою, задля попередження негативних екологічних наслідків [15, с. 520]. Свого часу, найвищі органи державної влади намагалися вести боротьбу з випадками штучного утворення земельних ділянок без оформлення необхідної документації і встановити відповідальність за такі дії – відповідне рішення Ради національної безпеки та оборони України було введено в дію Указами Президента України від 21.11.2005 № 1643/2005 та від 14.02.2008 № 121/2008. Радикальне рішення щодо цього питання було прийнято Верховною Радою України після прийняття Закону України від 05.11.2009 № 1708-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відповідальності за правопорушення у сфері довкілля» яким були внесені зміни до деяких статей Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III та інших законодавчих актів, зокрема, в частині регламентації питань «штучного утворення» територій суші та зміни рельєфу земельних ділянок [5]. Однак, на нашу думку такий спосіб вирішення проблеми правової неврегульованості не є виправданим, адже необхідно спочатку законодавчо встановити чіткий порядок створення земельних ділянок, а не йти від зворотнього, вказуючи методом виключення, які саме процедури будуть вважатися незаконними та матимуть негативні юридичні наслідки, адже така



модель дасть можливість на практиці нівелювати нормами права задля досягнення корисливих цілей.

Якщо звернути увагу на законопроект, який стосується порядку створення штучних земельних ділянок в межах акваторії морських портів, то ст. 4 його передбачає такий:

- отримання дозволу;
- розроблення проектної документації з обов'язковим проведенням екологічної експертизи;
- проведення робіт зі створення штучної території;
- прийняття штучної території в експлуатацію;
- формування штучної земельної ділянки та реєстрація прав на неї [8].

На нашу думку, розроблення проектної документації та проведення екологічної експертизи щодо нього має бути проведено перед наданням дозволу на створення штучної земельної ділянки.

Важливою з практичної точки зору є потреба провести відмінність між ініціатором та суб'єктом створення штучної земельної ділянки. Ініціатор, це та особа, яка безпосередньо займається розробкою проектної документації та виносить пропозицію щодо утворення штучної ділянки й саме їй видається дозвіл на створення останньої. Суб'єктом створення земельної ділянки, може бути як сам ініціатор, так і залучені ним треті особи. Так, ініціатор, який отримав у встановленому порядку дозвіл на створення земельної ділянки має право самостійно, з використанням власних засобів почати реалізацію розробленого ним проекту, або ж залучити до цього процесу підрядні організації чи їх кошти, шляхом укладення з ними окремих договорів. Таке залучення відбувається на конкурсній основі після проведення тендеру.

Створення штучно території має бути заздалегідь погоджено з низкою адміністративних органів. Результатом даного процесуального етапу є надання кожним із них відповідних висновків про погодження або про відмову в ньому. Дані висновки не мають характеру дозвільного документа, а лише є одним з тих документів, на підставі яких Міністерством

інфраструктури України надає або відмовляє в наданні дозволу на створення штучної земельної ділянки. Сам по собі дозвіл є тим документом, на підставі якого стає правомірно можливим укладення контракту про створення штучної земельної ділянки, виконання робіт, необхідних для її створення та прийняття її в експлуатацію. Для введення штучної території в експлуатацію, необхідно отримати свідоцтво Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Строк дії такого свідоцтва є необмеженим, а після його видачі штучна територія визнається землею на яку поширюється норми земельного законодавства про використання та обіг. Таким чином, дана земельна ділянка має бути зареєстрованою в Державному земельному кадастрі, з подальшим присвоєнням їй кадастрового номеру.

Але, на сьогодні, питання створення штучних земельних ділянок з урахуванням принципу застосування аналогії права та закону, частково регулюються нормами Земельного та Водного кодексів України, Законами України «Про оренду землі», «Про містобудівну діяльність», «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності», та актами які встановлюють державні будівельні норми.

Як уже було зазначено раніше, питання будівництва на землях водного фонду регулюється переважно містобудівним законодавством, але тут постає питання, наскільки останнє може задовольнити потреби в правовому регулюванні правових відносин даного виду.

Таким чином, відповідно до норм містобудівного законодавства, на етапі підготовки до будівництва у потенціального суб'єкта виникає необхідність отримання документів, які б посвідчували право користування або власності земельною ділянкою. Але отримання такого документа видається нереальним в зв'язку з тим, що земельний кадастровий облік земель водного фонду не ведеться. Таким чином, неможливо й отримати дозвільної документації для початку будівництва за містобудівельним законодавством [10].

Щодо спеціальних нормативних актів, які регулюють питання будівництва на землях водного фонду належать Водний кодекс України – п.7 ст.14 вказаного документу встановлює, що встановлення порядку видачі дозволів на днопоглиблювальні, будівельні роботи, видобування піску і гравію, прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду належить до відома Кабінету міністрів України [3]. Даний Порядок було затверджено постановою КМУ «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду» 12 липня 2005 р. Відповідно, на сьогоднішній день, вказаний Порядок та ВК України є основними нормативними актами, які регулюють питання будівництва на землях водного фонду, що знаходяться за межами населених пунктів. В той же час, аналізуючи норми ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про основи містобудування», можна дійти висновку, що ні мета ні предметна сфера на яку спрямована їх дія не стосується будівництва на територіях земель водного фонду зайнятих морями.

Таким чином, можна зробити ще один висновок про те, що згідно з чинним законодавством роботи на землях водного фонду зі спорудження будь-яких конструкцій на морському дні не можна вважати «будівництвом» у тому сенсі, в якому цей термін вживається в національному законодавстві, адже роботи на землях водного фонду не можна віднести до містобудівної діяльності. Звідси випливає, що дозвіл на виконання робіт на землях водного фонду (до яких також можна віднести спорудження будь-яких нерухомих об'єктів на морському дні), має видаватися Міністерством екології та природних ресурсів України, адже згідно з Порядком саме цей орган має повноваження щодо видачі дозволів у разі проведення робіт на прибережних захисних смугах морів і на землях, зайнятих морями. Такий дозвіл є достатньою правовою підставою та дозвільним документом для проведення «будівельних» робіт на землях водного фонду. Відповідно, для робіт на землях водного фонду не треба отримувати дозволи на виконання підготов-

чих робіт або будівельних робіт згідно із законодавством України про регулювання містобудівної діяльності [10].

Таким чином, створення штучної земельної ділянки має здійснюватися на основі дозволу на його створення, проектної документації, документації з планування території та дозволу на проведення будівельних робіт (виданого уповноваженим органом), за відсутності яких створення такої земельної ділянки може бути визнано незаконним.

## **2.2. Набуття прав на штучно створені (намиті) земельні ділянки та порядок їх використання в Україні**

Проаналізувавши нормативно-правові акти, які стосуються регулювання суспільних відносин, пов'язаних зі створенням, набуттям прав та експлуатацією штучних земельних ділянок в Україні, можна дійти висновку, що воно має дуалістичний характер. Процес створення самої такої ділянки та вимоги до її технічних характеристик поки що регламентуються нормами цивільного права. Штучна земельна ділянка створюється шляхом намиву чи насипу ґрунту. Виходячи з будівельних норм і правил, вона є природно-техногенним масивом. До введення в експлуатацію штучна земельна ділянка являє собою об'єкт капітального будівництва, і навіть після її державної реєстрації зберігає ознаки споруди. Але з іншого боку, на нашу думку, зважаючи на сутнісні характеристики та виходячи з самої правової дефініції поняття штучної земельної ділянки, що є «земельною ділянкою», як такою, логічно було б вважати, що її реєстрація та набуття прав на неї мало б проходити відповідно до норм земельного права. Штучна земельна ділянка відноситься до об'єктів приватних прав, в той же час поняття такої ділянки ширше поняття об'єкта капітального будівництва; на дану ділянку поширюються положення земельного законодавства, яке регулює відносини щодо набуття прав, використання та охорони земель.

Таким чином, після підписання документів, які підтверджують відповідність ділянки вимогам проектної документації та технічних регламентів, та інших актів, які необхідні для введення її в експлуатацію, здійснюється реєстрація штучної земельної ділянки в кадастрі та вона набуває статус та правовий режим земельної ділянки як природного об'єкта. Таким чином, відповідно до п. 10 ст. 79<sup>1</sup> ЗК України, після здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі здійснюється державна реєстрація речових прав на таку земельну ділянку [4].

Окремо, треба звернути увагу на те, що *de-jure*, створення штучних ділянок за законодавством України, передбачено лише в межах акваторії морських портів, а *de-facto*, така земельна ділянка може бути створена й на інших природних об'єктах. Відповідно до п. 2 ст. 24 ЗУ «Про морські порти України», штучно створені земельні ділянки перебувають у державній власності та можуть надаватися у користування, у тому числі в довгострокову оренду. Окрім того, може виникнути ситуація, коли штучна земельна ділянка була утворена в межах населеного пункту. ЗК у ст. 116 встановлює, що право власності та право користування земельною ділянкою громадянами та юридичними особами набуваються відповідно до рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади. Таким чином, якщо фізична чи юридична особа бажає набути право власності на штучну земельну ділянку після її створення, їй буде необхідно звернутися до відповідних органів з клопотанням про його надання. На нашу думку, якщо штучну земельну ділянку було створено в межах акваторії морського порту, чи вона має важливе стратегічне державне або місцеве значення, то така земельна ділянка не має передаватися у власність суб'єктам приватного права – вони можуть набувати на неї лише права користувача, орендаря чи концесіонера. Законодавством України також встановлено що у випадку незаконного створення штучної земельної ділянки після завершення її спорудження вона переходить у власність держави. Можливий також випадок передачі штучно створеної земельної ділянки з державної в

комунальну власність, що відповідно до ст. 117 ЗК має підтверджуватися актом приймання-передачі, який є підставою для реєстрації права власності [4].

Окрім отримання права власності, можливо набуття права користування на створену штучну земельну ділянку. Дане питання регулюється ст. 123 ЗУ, відповідно до якої, земельна ділянка має бути попередньо зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право власності у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, після чого особа, зацікавлена в отриманні права користування даною земельною ділянкою звертається із клопотанням до відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування про дозвіл на розроблення документації щодо її відведення. Після розроблення проекту землеустрою та розгляду його відповідним вповноваженим органом за його результатами приймається рішення про надання відповідної земельної ділянки у користування. Важливо зауважити, що ст. 123 ЗК варто було б доповнити положеннями щодо приводів для надання відмови органами виконавчої влади та місцевого самоврядування на розроблення проектної документації землевідведення та розроблення проекту землеустрою. Між іншим, ст. 124 ЗК встановлює, що передача земельних ділянок які перебувають у державній або комунальній власності в оренду відбувається в результаті проведення торгів, окрім тих випадків встановлених частиною другою та третьою ст. 134 ЗК (в такому разі надання земель в оренду відбуватиметься в порядку, передбаченому статтею 123 ЗК). Окремо, п.3 ст. 93 ЗК передбачено, що штучно створені земельні ділянки в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, не підлягають передачі в оренду [4].

Варто зауважити, що саме виникнення як права користування, оренди, так і права власності на земельну ділянку, відповідно до положень ст. 125, 126 ЗК виникають з моменту реєстрації цих прав, яка оформляється

відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Даним нормативний документом передбачено, що зацікавлена особа має подати підготовлений пакет документів до необхідного підрозділу Державної реєстраційної служби, після чого даним органом буде проведено реєстрацію та видано витяг з Державного реєстру прав, що і буде підтвердженням набуття права користування, оренди чи власності на відповідну земельну ділянку [6].

Штучна земельна ділянка, як і ділянка, що є природним об'єктом, виконує територіальну функцію і виступає основою – базисом, на якому розташовуються різні об'єкти життєдіяльності людини, що обумовлює необхідність встановлення меж прав власника такої ділянки і вимог до його безпеки. Тож вважаємо доцільним внести зміни до низки нормативно-правових актів України, які б стосувалися особливостей порядку використання та утримання штучних земельних ділянок з урахуванням специфіки їх створення й цільового призначення.

## ВИСНОВКИ

Отже, провівши детальне дослідження окресленої проблематики, можна ще раз підтвердити, що в нашій державі питання створення та використання штучних земельних ділянок стоять вкрай гостро та потребують вирішення. Майже відсутність, недосконалість та суперечливість правового регулювання суспільних відносин, які виникають в цій площині, призводить до виникнення значного поля для адміністративного розсуду, що в свою чергу гальмує реалізацію потенційних проектів зі спорудження штучних територій та негативно впливає на економічний розвиток та покращення інвестиційного клімату в нашій державі.

Перш за все, необхідно звернути увагу на визначення поняття «штучна земельна ділянка». В українському законодавстві, правовій теорії та на практиці використовується декілька понять, які за своїми характеристиками є суміжними, наприклад: штучна територія, гідротехнічна споруда, штучна земельна ділянка та штучний острів. Виходячи з сутнісних характеристик, «штучна територія» є загальним поняттям для термінів «штучна земельна ділянка» та «штучний острів» і співвідноситься з ними як загальне та конкретне. Штучна земельна ділянка відрізняється від штучного острова тим, що має примикати до материкової частини або острова, в той час, як штучні острови повністю омиваються поверхневими водами. Розмежування ж між гідротехнічною спорудою та штучною земельною ділянкою, виходячи з аналізу будівельних норм і правил зараз можливо здійснити лише в разі виникнення спору в судовому порядку. Щодо легального визначення штучної земельної ділянки, то під нею розуміється земельна ділянка, створена (намита, насипана, створена із застосуванням інших технологій) в межах акваторії морського порту. Такий підхід на нашу думку не є правильним, адже прив'язка поняття до місця створення – акваторії



морського порту – ускладнить можливість створення таких ділянок як на інших водних, так і природних об'єктах.

Щодо визначення правового статусу штучно утворених земельних ділянок та віднесення їх до тієї чи іншої категорії земель, то тут теж є протиріччя, які мають негативний деструктивний вплив на процес їх створення та експлуатації. Так, Земельний кодекс та ЗУ «Про морські порти України» відносять такі земельні ділянки до земель водного фонду. Але, зважаючи на цільове призначення штучно створених земельних ділянок – обслуговування морських портів – їх було б доцільніше, на нашу думку, віднести до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Окрім того, враховуючи досвід в цьому питанні зарубіжних країн, можемо висунути власну пропозицію, щодо визначення категоріальної приналежності штучних земельних ділянок. Так, вважаючи перспективно можливим та необхідним створення таких ділянок не лише на водних об'єктах, а й в міській зоні з метою будівництва доріг, будівель, створення зон зелених насаджень на дахах будівель, використання в подальшому таких територій для рекреації, вбачається потенційна можливість різноманітних варіантів віднесення штучно утворених земельних ділянок до тієї чи іншої категорії. Після закінчення робіт зі спорудження таких ділянок, має видаватися дозвіл на введення їх в експлуатацію, в якому, виходячи з подальшого цільового використання, має бути зазначено, про їх приналежність до земель водного фонду чи інших категорій, і про встановлення або зміну видів дозволеного використання

Порядок створення штучних земельних ділянок сьогодні в Україні залишається законодавчо не врегульованим повною мірою. Відсутні чіткі вказівки на необхідну документацію, яка має бути зібрана для початку спорудження даних земельних ділянок, не встановлено чіткого переліку органів державної влади чи (або) місцевого самоврядування з якими мало б бути затверджено погодження на їх будівництво. Відсутні також і визначення дозвільних документів на проведення даного виду робіт. На подолання даної

правової прогалини спрямований Проект ЗУ «Про штучно створені земельні ділянки на водних об'єктах в межах акваторії морських портів». В цілому, його прийняття зможе лише частково усунути наявні проблеми та протиріччя в діючому законодавстві, адже враховуючи його вузьку спеціалізацію та спрямованість на регулювання суспільних відносин, які виникають лише при спорудженні штучних земельних ділянок на водних об'єктах в межах акваторії морських портів, його положення можуть бути субсидіарно застосовані до тих випадків, коли спорудження штучної земельної ділянки планується проводитись або на території населених пунктів або на інших природних об'єктах. До основних актів, які регулюють питання будівництва штучних територій сьогодні відносять Закони України «Про містобудівну діяльність» та ДБН, які встановлюють приблизний порядок отримання дозволів та висувають критерії для спорудження об'єктів такого характеру. Однак, в них також відсутні спеціальні окремі статті, які регламентували б виключно питання створення штучних земельних ділянок.

Щодо питання набуття прав на штучну земельну ділянку, то в принципі, тут проблемних питань не виникає, адже після внесення її до Державного земельного кадастру вона отримує статус «природної» земельної ділянки і набуття права власності, користування, чи оренди на неї достатньою мірою регламентується земельним правом та цивільним законодавством. Хоча, на нашу думку є слушною ідея про те, що зважаючи на специфіку самої штучно утвореної земельної ділянки, її значення так і подальшого цільового використання, до Земельного кодексу варто внести доповнення щодо обмеження випадків передачі штучно утворених земельних ділянок, які становлять особливе загальнодержавне чи місцеве стратегічне значення із встановленням вичерпного переліку таких випадків у приватну власність фізичних та юридичних осіб з можливістю набуття в подальшому права користування чи оренди неї. Також, необхідно встановити спеціальні обов'язки органів державної влади, місцевого самоврядування, власників та користувачів штучних земельних ділянок щодо їх утримання та

використання, адже воно має відповідати не лише економічним, а й екологічним інтересам нашого суспільства й держави.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

### *Нормативно-правові акти (чинні та законопроекти):*

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
2. Конвенція про територіальне море та прилеглу зону ООН від 29.04.1958 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995\\_178](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_178)
3. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр>
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відповідальності за правопорушення у сфері довкілля» від 05.11.2009 № 1708-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1708-17>
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
7. Закон України «Про морські порти України» від 17.05.2012 № 4709-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4709-17>
8. Проект закону України «Про штучно створені земельні ділянки на водних об'єктах в межах акваторії морських портів» від 13.05.2013 № 2968 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JG2AG00B.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JG2AG00B.html)

### *Спеціальна література:*

9. Батан Ю. Д. Поняттєво-категорійний апарат превенції як призначення права / Ю. Д. Батан // Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е. О. Дідоренка. – 2017. – № 4 (80). – С. 11–19.
10. Будівництво, але не містобудування [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.interlegal.com.ua/blog/?p=1453>
11. Гаврилюк Е. Д. Искусственная территория как правовая категория / Е. Д. Гаврилюк. // Юридический мир. – 2014. – №4. – С. 58.
12. Гринь Е. А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования : дис. канд. юр. наук / Гринь Е. А. – Краснодар, 2013. – 203 с.
13. Драпайло Ю. З. Поняття території та акваторії морського порту [Електронний ресурс] / Ю. З. Драпайло // Актуальні проблеми держави і права – Режим доступу до ресурсу: <http://www.apdp.in.ua/v68/46.pdf>
14. Дроваль О. М. Правовий режим земель водного фонду України : дис. канд. юр. наук : 12.00.06 / Дроваль Ольга Миколаївна – Харків, 2016. – 226 с.
15. Журавель Ю. М. Правовий статус штучно створених земельних ділянок в Україні / Ю.М. Журавель // Верховенство права очима правників-початківців: матеріали всеукраїнської наукової конференції (м. Одеса, 18 листопада 2017 р.) / за ред. Г. О. Ульянової ; уклад.: Ю. Д. Батан, М. В. Сиротко [та ін.]. – Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2017. – 640 с.
16. Замышляев Д. В. К проблеме создания искусственных территорий [Електронний ресурс] / Д. В. Замышляев, Е. И. Задорожнюк // "Юрист". – 2008. – Режим доступу до ресурсу: <http://w.pc-forums.ru/i1245.html>
17. Крассов О. И. Земельное право: Учебник / О. И. Крассов. – Москва: Юр.Норма, 2012. – 658 с.
18. Наконечний А. Б. Правовий режим штучно створених земельних ділянок в межах морських портів / А. Б. Наконечний // Економіко-правовий

розвиток сучасної України: матер. VI Всеукр. наук. конф. студ., аспір. та молодих вчених (м. Одеса, 11-12 листоп. 2016 р.) за ред. д.е.н., проф. О. М. Кібік. – Одеса: Фенікс, 2016. – С. 126–128.

19. Словник української мови [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://sum.in.ua/s/shtuchnyj>

20. Тыжников Ф. О. О приращении по римському праву, сравнительно с русским и французскими законодательствами / Ф. О. Тыжников. – Москва: Юрид. Лит., 2006. – 451 с.

## АНОТАЦІЯ

наукової роботи під шифром «ранкова пташка»

**Актуальність роботи** зумовлена практичною необхідністю в теоретичному дослідженні правового статусу штучно створених (намитих) земельних ділянок, адже на сучасному етапі практично відсутнє законодавче регулювання питань їх правового статусу, створення та використання.

**Мета роботи** полягає в формуванні комплексного теоретичного підходу до розуміння правового режиму штучно утворених (намитих) земельних ділянок, а також виведення власних наукових висновків та формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з експлуатацією даного виду землі.

### **Завдання наукової роботи:**

- дати чітку дефініцію такій категорії, як «штучно утворена земельна ділянка», а також провести розмежування її від суміжних понять;
- провести аналіз чинного законодавства та законопроектів, присвячених правовому регулюванню суспільних відносин, пов'язаних зі створенням та експлуатацією штучно створених земельних ділянок, та які визначають їх правовий статус;
- дослідити порядок створення штучної земельної ділянки;
- визначити порядок та способи набуття прав на штучно утворені земельні ділянки.

**Методика дослідження.** Під час проведення дослідження було використано загальнофілософські (діалектичний, індукції та дедукції, формально-логічний), загальнонаукові (системно-структурний, моделювання), та спеціальні (порівняльно-правовий, формально юридичний) методи.

**Загальна характеристика роботи.** Проведено дослідження правового статусу, порядку створення та набуття прав на штучні земельні ділянки в Україні. Здійснено розмежування між суміжними поняттями «штучна територія», «штучна земельна ділянка», «штучний острів», «гідротехнічна споруда». Проаналізовано законодавчу дефініцію поняття «штучна земельна ділянка». Запропоновано власне визначення даного поняття. Дана характеристика законодавства яке регулює питання правового статусу штучно створених земельних ділянок. Детально розглянуто проблематику правового статусу штучно створених земельних ділянок в Україні. Визначено недосконалість вказаного правового регулювання. Запропоновано власні способи усунення колізій та заповнення прогалин. Розглянуто питання законодавчого регулювання процесу створення штучних земельних ділянок. Окрему увагу приділено аналізу встановлення необхідного переліку дозвільних документів на спорудження земельних ділянок такого виду. Здійснено короткий аналіз законопроектів спрямованих на регулювання даного питання. Визначено суперечливість та невідповідність нормативно-правових актів для регулювання суспільних відносин, пов'язаних зі спорудженням штучних земельних ділянок. Зроблено пропозиції щодо способів усунення вказаних проблем. Особлива увага приділена процедурі набуття прав на штучно утворені земельні ділянки. Здійснено окремий аналіз та порівняно способи набуття права власності, користування, оренди та концесії. В результаті проведених досліджень запропоновано особисті варіанти усунення недосконалостей, неточностей та суперечностей в правовому регулюванні суспільних відносин, пов'язаних зі створенням, набуттям прав та використанням штучних земельних ділянок.



## РАНКОВА ПТАШКА

### ПРАВОВИЙ СТАТУС ШТУЧНО СТВОРЕНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ

Усі ми звикли до розуміння земельної ділянки як природного об'єкта та сприймаємо її як частину самої природи. Однак, технологічний прогрес, якого за останні десятки років досягло людство, дозволяє нам по-новому поглянути на такі звичні для нас речі. Так, людина вже давно створює штучні земельні ділянки для їх різного цільового використання. Наприклад, міжнародний аеропорт Кансай, що знаходиться в Японії розташований на острові, який було утворено з пресованого сміття, острови Пальм в Дубаї слугують прекрасною зоною яка приваблює туристів з усього світу, але найбільш вражаючим є той факт, що близько 40% території Нідерландів та 60% території Данії було утворено в результаті діяльності людини. Усе це, в першу чергу, свідчить про актуальність розвитку будівництва таких земельних ділянок, чому сприяє ще й порівняно нижча вартість на них, порівняно з ціною «натуральної» землі. У зв'язку з цим, виникає безліч питань, що в першу чергу постають в правовому полі та стосуються проблем порядку створення штучних земельних ділянок, введення їх в експлуатацію, реєстрації прав на них, обігу та порядку використання. Окрім того, на сьогодні в Україні відсутнє чітке нормативно-правове регулювання, яке стосувалося б наведених питань, що в свою чергу створює відносні перешкоди для створення таких земельних ділянок, а також утруднює використання вже створених, адже прогалини в існуючому нормативному масиві не завжди можна заповнити аналогією права чи закону, бо даний вид земельних ділянок має свою специфіку, яка потребує окремого чіткого законодавчого регулювання. Створення оптимальної моделі такого регулювання можливе лише як результат глибокого аналізу сучасної української нормативно-правової бази, а також урахування прогресивного досвіду зарубіжних країн, що матиме на меті внесення відповідних змін і доповнень, які сприятимуть поставленим завданням, що стосуються правильного та збалансованого використання природних ресурсів України та економічного зростання нашої держави.

Майже відсутність, недосконалість та суперечливість правового регулювання суспільних відносин, які виникають в цій площині, призводить до виникнення значного поля для адміністративного розсуду, що в свою чергу гальмує реалізацію потенційних проектів зі спорудження штучних територій та негативно впливає на економічний розвиток та покращення інвестиційного клімату в нашій державі.

Перш за все, необхідно звернути увагу на визначення поняття «штучна земельна ділянка». В українському законодавстві, правовій теорії та на практиці використовується декілька понять, які за своїми характеристиками є суміжними, наприклад: штучна територія, гідротехнічна споруда, штучна земельна ділянка та штучний острів. Виходячи з сутнісних характеристик, «штучна територія» є загальним поняттям для термінів «штучна земельна ділянка» та «штучний острів» і співвідноситься з ними як загальне та конкретне. Штучна земельна ділянка відрізняється від штучного острова тим, що має примикати до материкової частини або острова, в той час, як штучні острови повністю омиваються поверхневими водами. Розмежування ж між гідротехнічною спорудою та штучною земельною ділянкою, виходячи з аналізу будівельних норм і правил зараз можливо здійснити лише в разі виникнення спору в судовому порядку. Щодо легального визначення штучної земельної ділянки, то під нею розуміється земельна ділянка, створена (намита, насипана, створена із застосуванням інших технологій) в межах акваторії морського порту. Такий підхід на нашу думку не є правильним, адже прив'язка поняття до місця створення – акваторії морського порту – ускладнить можливість створення таких ділянок як на інших водних, так і природних об'єктах.

Щодо визначення правового статусу штучно утворених земельних ділянок та віднесення їх до тієї чи іншої категорії земель, то тут теж є протиріччя, які мають негативний деструктивний вплив на процес їх створення та експлуатації. Так, Земельний кодекс та ЗУ «Про морські порти України» відносять такі земельні ділянки до земель водного фонду. Але, зважаючи на цільове призначення штучно створених земельних ділянок – обслуговування морських портів – їх було б доцільніше, на нашу думку, віднести до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Окрім того, враховуючи досвід в цьому питанні зарубіжних країн, можемо висунути власну пропозицію, щодо визначення категоріальної приналежності штучних земельних ділянок. Так, вважаючи перспективно можливим та необхідним створення таких ділянок не лише на водних об'єктах, а й в міській зоні з метою будівництва доріг, будівель, створення зон зелених насаджень на дахах будівель, використання в подальшому таких територій для рекреації, вбачається потенційна можливість різноманітних варіантів віднесення штучно утворених земельних ділянок до тієї чи іншої категорії. Після закінчення робіт зі спорудження таких ділянок, має видаватися дозвіл на введення їх в експлуатацію, в якому, виходячи з подальшого цільового використання, має бути зазначено, про їх приналежність до земель водного фонду чи інших категорій, і про встановлення або зміну видів дозволеного використання.



Порядок створення штучних земельних ділянок сьогодні в Україні залишається законодавчо не врегульованим повною мірою. Відсутні чіткі вказівки на необхідну документацію, яка має бути зібрана для початку спорудження даних земельних ділянок, не встановлено чіткого переліку органів державної влади чи (або) місцевого самоврядування з якими мало б бути затверджено погодження на їх будівництво. Відсутні також і визначення дозвільних документів на проведення даного виду робіт. На подолання даної правової прогалини спрямований Проект ЗУ «Про штучно створені земельні ділянки на водних об'єктах в межах акваторії морських портів». В цілому, його прийняття зможе лише частково усунути наявні проблеми та протиріччя в діючому законодавстві, адже враховуючи його вузьку спеціалізацію та спрямованість на регулювання суспільних відносин, які виникають лише при спорудженні штучних земельних ділянок на водних об'єктах в межах акваторії морських портів, його положення можуть бути субсидіарно застосовані до тих випадків, коли спорудження штучної земельної ділянки планується проводитись або на території населених пунктів або на інших природних об'єктах. До основних актів, які регулюють питання будівництва штучних територій сьогодні відносять Закони України «Про містобудівну діяльність» та ДБН, які встановлюють приблизний порядок отримання дозволів та висувають критерії для спорудження об'єктів такого характеру. Однак, в них також відсутні спеціальні окремі статті, які регламентували б виключно питання створення штучних земельних ділянок.

Щодо питання набуття прав на штучну земельну ділянку, то в принципі, тут проблемних питань не виникає, адже після внесення її до Державного земельного кадастру вона отримує статус «природної» земельної ділянки і набуття права власності, користування, чи оренди на неї достатньою мірою регламентується земельним правом та цивільним законодавством. Хоча, на нашу думку є слушною ідея про те, що зважаючи на специфіку самої штучно утвореної земельної ділянки, її значення так і подальшого цільового використання, до Земельного кодексу варто внести доповнення щодо обмеження випадків передачі штучно утворених земельних ділянок, які становлять особливе загальнодержавне чи місцеве стратегічне значення із встановленням вичерпного переліку таких випадків у приватну власність фізичних та юридичних осіб з можливістю набуття в подальшому права користування чи оренди неї. Також, необхідно встановити спеціальні обов'язки органів державної влади, місцевого самоврядування, власників та користувачів штучних земельних ділянок щодо їх утримання та використання, адже воно має відповідати не лише економічним, а й екологічним інтересам нашого суспільства й держави.

## **РАНКОВА ПТАШКА**

## Додаток Б

## ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри аграрного,  
земельного та екологічного права  
**ранкова пташка**

*В* **ранкова пташка**  
«19» *січня* 20*19*р.

## АКТ

**ранкова пташка**

«Правовий статус штучно утворених (намитих) земельних ділянок. Порядок створення та придбання прав на такі ділянки» за спеціальністю «Правознавство» 6.030401.

## Комісія у складі:

## Голова комісії:

Завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права

**ранкова пташка**

## Члени комісії:

Заступник завідувача кафедри аграрного, земельного та екологічного права

**ранкова пташка**

Кандидат юридичних наук, професор кафедри аграрного, земельного та екологічного права

**ранкова пташка**

Цим Актом засвідчує, що результати наукового дослідження на тему «Правовий статус штучно утворених (намитих) земельних ділянок. Порядок створення та придбання прав на такі ділянки» за спеціальністю «Правознавство» 6.030401 використані в курсі земельного права при розробці програми навчальних дисциплін, планів семінарських і практичних занять.

## Голова комісії

Завідувач кафедри аграрного,  
земельного та екологічного права

**ранкова**  
**пташка**

**ранкова**  
**пташка**

## Члени комісії

Заступник завідувача кафедри аграрного,  
земельного та екологічного права

**ранкова**  
**пташка**

**ранкова**  
**пташка**

Кандидат юридичних наук, професор  
кафедри аграрного, земельного та екологічного права

**ранкова**  
**пташка**

**ранкова**  
**пташка**